

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat  
**Band:** 66 (1994)  
**Heft:** 1

**Vereinsnachrichten:** Section romande de l'USAL : rapport annuel du comité de la section romande de l'USAL présenté lors de l'assemblée générale du 2 octobre 1993

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# SECTION ROMANDE DE L'USAL

RAPPORT ANNUEL DU COMITÉ DE LA SECTION ROMANDE DE L'USAL  
PRÉSENTÉ LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 2 OCTOBRE 1993, À MOLÉSON-SUR-GRUYÈRES.

Mesdames, Messieurs,  
Chers Collègues,

# D

e plus en plus, de nombreuses coopératives rejoignent nos rangs. Depuis notre dernière Assemblée générale, ce sont dix-sept nouvelles coopératives qui sont montées à bord de notre vaisseau USAL/ASH. Cette augmentation du nombre de nos membres nous réjouit beaucoup.

A l'heure où la production nette de logements poursuit son recul et où l'ordinateur remplace toujours davantage la planche à dessin, la machine à écrire ou à calculer, repençons-nous quelques instants sur le but premier de la coopérative d'habitation.

## La coopérative, un processus social

Pendant la période de basse conjoncture et de morosité que nous vivons actuellement, le besoin d'atmosphère de confiance, de solidarité, d'action commune, de recherche d'un but auquel plusieurs puissent adhérer et qui unisse les efforts des uns et des autres, est à nouveau – et heureusement – de première importance.

Pour nous, dans le domaine du logement, la constitution de nouvelles coopératives est primordial. En effet, ce moyen d'action, cette pratique de l'entraide, qui consiste à créer des logements en faveur de ses membres à des conditions favorables, permet aussi de devenir des «entrepreneurs», c'est à dire des personnes qui entreprennent quelque chose et qui assument des responsabilités.

Etre membre d'une coopérative, c'est aussi pour les coopérateurs et coopératrices, l'occasion de prendre conscience qu'ils, qu'elles appartiennent à un

groupe et d'apprendre à partager avec d'autres certaines préoccupations, en l'occurrence celles de leur habitat. En quelques sorte, il s'agit aussi d'un processus social de croissance des individus; à cet égard, la coopérative est un lieu privilégié. Dans un premier temps, il s'agit de formuler ses besoins, de rechercher ensemble les moyens propres à les satisfaire, puis de participer au travail nécessaire à les mettre en œuvre ou à solliciter les appuis extérieurs indispensables.

## La coopérative d'habitation, un maître de l'ouvrage différent

La coopérative d'habitation est aussi un maître de l'ouvrage qui doit participer à la réflexion générale en vue d'abaisser le coût de la construction. Car, de toute évidence, des logements trop chers trouvent de moins en moins de preneurs. Les coopératives doivent donc poursuivre leurs efforts pour défendre un habitat plus économique et de ce fait collaborer plus étroitement avec les différents services techniques, notamment avec les architectes et les ingénieurs.

Autrement dit, aujourd'hui, en période de basse conjoncture, il convient d'attirer l'attention des coopératives sur le fait qu'elles doivent construire avec un peu plus de simplicité et travailler avec plus de modestie au niveau des surfaces et des équipements. A cet effet, nous prendrons connaissance avec intérêt de l'enquête commandée par l'Office fédéral du logement qui paraîtra cet automne. Cette étude comparera les coûts de construction entre la Suisse et l'Allemagne où le logement est nettement meilleur marché.

A nous, USAL/ASH, de mettre en avant ces points importants et d'être présents dans la réflexion générale, de discuter avec les autres partenaires que sont les planificateurs, les architectes, les ingénieurs, les entrepreneurs et de faire valoir le point de vue et les propositions des usagers et de rappeler la primauté de la fonction sociale de l'habitat.

Abordons maintenant l'activité de notre Section romande depuis notre dernière Assemblée de septembre 1992 à la Chaux-de-Fonds.

## COMITÉ

Durant l'exercice écoulé, votre Comité s'est réuni à cinq reprises et le Bureau a tenu huit séances. Lors de notre dernière Assemblée générale, les membres de votre Comité ont été reconduits dans leurs fonctions pour une nouvelle période de deux ans. La première séance qui suivit l'Assemblée générale a vu une importante mutation au niveau de la Présidence. En effet, le nouveau Comité de la Section romande de l'USAL avait pour mission d'élire le Bureau et Monsieur Bernard Vouga, Président sortant, a exprimé son intention de renoncer à la charge qu'il assumait depuis 1971 déjà. Toutefois, il siège toujours au sein du Comité. Afin de repourvoir ce poste, le Comité a porté son choix sur Madame Christiane Layaz-Rochat, Députée au Grand Conseil vaudois, Présidente de la Coopérative d'habitation «Les Pugessies», à Yverdon-les-Bains. Relevons, également, l'activité soutenue du Comité qui a particulièrement œuvré au sein de la Commission d'étude des nouveaux statuts de la Section romande présidée par M. René Jeanneret ainsi que dans le cadre de la cellule de crise de la Revue Habitation présidée par M. Bernard Vouga et dont le flambeau a été repris par votre Présidente.

## NOUVEAUX STATUTS

L'ASH/USAL Suisse ayant modifié ses statuts le 23 mai 1992, notre Section romande doit harmoniser les siens. Ils ont été soumis à nos membres et seront adoptés lors de l'assemblée de ce jour.

## SECRETARIAT

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 1993, notre secrétariat romand a quitté son quartier de Clos-de-Bulle pour s'installer 2 km plus au nord du Centre ville de Lausanne à l'avenue du Grey 7. Ces nouveaux locaux, plus spacieux et lumineux, sont fort appréciés de notre secrétaire et de sa collaboratrice, leur permettant ainsi d'améliorer encore l'organisation du Service de consultation dont le développement est prometteur. En effet, ce dernier a assumé

en 1992 pas moins de 161 entretiens qui vont du simple téléphone au soutien logistique nécessaire pour fonder une coopérative, évaluer des projets de construction, offrir des pistes de financement ou présenter des exposés lors de diverses réunions.

Mentionnons les points forts qui ont marqué la vie de l'USAL romande :

**Les coopératives d'habitation «d'utilité publique» face au fisc**

Avec le concours de l'Office fédéral du logement, notre association a pu mandater une fiduciaire spécialisée dans le domaine fiscal, afin d'établir une importante étude comparative pour les 6 cantons romands plus la partie francophone du canton de Berne et portant sur l'imposition des sociétés coopératives d'habitation «d'utilité publique». Ce document nous a permis de constater une application très arbitraire d'une autorité à l'autre, certaines assimilant nos coopératives aux sociétés immobilières à but lucratif, alors que d'autres reconnaissent «l'utilité publique» et les font bénéficier d'une totale exonération. Au vu de ces exemples concrets, il est bien évident que notre organisation faïtière a pris conscience de cette discrimination. Malheureusement, entreprendre une vaste opération d'harmonisation fiscale paraît une démarche un peu utopique et au-delà de nos seules forces.

En revanche, mentionnons que l'ASH/USAL Suisse s'est fortement préoccupée de la nouvelle loi fédérale d'harmonisation fiscale prévue pour 1995 concernant l'impôt fédéral direct. En effet, les coopératives d'habitation assimilées à des SI seraient pénalisées (par leurs revenus «cachés») sur un revenu imposable devenu 4 à 5 fois plus élevé, ce qui provoquerait une situation tout à fait intolérable !

Lors du congrès de l'ASH/USAL de Lucerne de juin dernier, nous avons eu le très grand plaisir d'apprendre qu'à la suite de l'intervention de notre organisation faïtière auprès des membres du gouvernement, le Conseil fédéral venait d'accepter les motions présentées au National par Messieurs les Conseillers Engler et Ruesch pour réexaminer tout le problème de la fiscalité. Pour les sociétés «d'utilité publique», il s'agit d'un grand succès de l'ASH/USAL Suisse, qui a ainsi très bien joué son rôle de «lobby» des coopératives d'habitation.

**Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier (CRCI)**

En matière d'accession à la propriété, l'aide fédérale (WEG) a sa rigidité et ses limites connues de tous. Pour pallier ces exigences, l'Office fédéral du logement a mis en place deux centrales de cautionnement, à savoir :

- a) Hypothekarbürgschaftgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW) à Zurich,
- b) Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier (CRCI), à Lausanne.

Cette dernière, constituée juridiquement le 13 mai 1992, est entrée en fonction le 1<sup>er</sup> octobre 1992 et traite – les dossiers transmis par l'Office fédéral du logement, les offices cantonaux du logement ou les banques (cas «limites» du point de vue de l'acceptation du dossier par l'aide fédérale); – **les cas de rigueur**, volet le plus important.

En effet, de nombreux propriétaires qui n'avaient pas sollicité l'aide fédérale lors de l'achat ou de la construction, sans louer pour autant dans des appartements ou des villas de luxe, sont actuellement dans des situations dramatiques dues en particulier au chômage et dans ce cadre là, une telle institution devenait nécessaire.

La CRCI regroupe l'OFL, les représentants des Offices cantonaux du logement, des banques et des personnalités des milieux économique-politiques. L'USAL Suisse a participé au capital social et le Directeur de l'USAL Suisse ainsi que notre Président Central font respectivement parties du comité de la HBW et de la CRCI.

**NOUVEAUX MEMBRES**

Nous nous réjouissons de voir de plus en plus de nouvelles coopératives demander leur affiliation à notre organisation faïtière.

Il s'agit des coopératives suivantes :

- Société coopérative WADIX, à Bévillard,
- Coopérative pour la construction et l'habitat moderne et économique, à Rechthalten,
- Coopérative sociale d'urbanisation et de rénovation foncière (COSURF), à Aigle,
- Habitat 92, à Porrentruy,
- Coopérative d'habitation DIOGENE, à Veyrier / GE,
- Coopérative d'habitation 15-15 bis des Gares, à Genève,

- Société coopérative Les Chênes Verts, à Genève,
  - Société coopérative d'habitation Les Bouleaux, à Moutier,
  - Société coopérative d'habitation Le Breuilleté, à Delémont,
  - Société coopérative d'habitation La Jardinière, à Delémont,
  - Société coopérative d'habitation Champ Mercier, à Court,
  - Société coopérative d'habitation Habitat 70, à Court,
  - Société coopérative d'habitation Vouvry-Centre, à Vouvry,
  - Société coopérative d'habitation Sous-Hautavy, à Monthey,
  - Société coopérative d'habitation Les Berges du Rhône, à Monthey,
  - Société coopérative d'habitation En Prés d'Epinaz, à Monthey,
  - Société coopérative d'habitation Les Sapins Blancs, à Monthey,
- Ce sont donc 17 coopératives qui se sont affiliées à l'USAL romande portant ainsi le nombre de nos membres à 110 et représentant 13'697 logements.

Nous avons encore accueilli trois nouveaux membres de soutien. Ce sont :

- Me François Picot, Avocat, à Founex,
- M. Claude-Blaise Piguet, Secrétaire central Sté Suisse des Employés de Commerce, Président de la Sté pour la création de coopératives d'habitation (COPLOG), au Grand Lancy,
- M. Jean-Pierre Giuliani, Architecte urbaniste écologique, à Martigny.

**COMMISSION ROMANDE DU FONDS DE ROULEMENT**

Les moyens permettant de financer les prêts, prévus initialement à 25 millions, ont tout d'abord été ramenés à 8 millions, puis fixés définitivement, en cours d'année, à 20,8 millions. Une liste de priorités a été fixée par l'Office fédéral du logement à laquelle les demandes de prêts des Fonds ont été soumises. Au niveau central, l'USAL a pour sa part effectué une répartition régionale en mettant 20% de ses moyens à disposition de la Suisse romande. Ce pourcentage répondait en fait à la proportion de la population de Suisse romande par rapport à l'ensemble du pays, ce qui était plus avantageux qu'une répartition au prorata des membres inscrits à l'USAL. En réalité, les demandes de prêts traitées par la commission romande en 1992 ont porté sur env. 17% des engagements totaux du Fonds de roulement. En vertu des nouveaux statuts centraux approuvés par l'assemblée des délégués de l'Union Suisse pour

l'Amélioration du Logement le 23 mai 1992, le Président de la Commission romande, Monsieur Edy Gianora, fait désormais partie du comité de l'Union, il est chargé de présenter les requêtes romandes.

La commission romande du Fonds de roulement a siégé à quatre reprises durant l'année 1992. Elle a traité au total 7 demandes de prêts totalisant Fr. 4'070'000.- et portant sur 448 logements. Cinq d'entre elles concernaient des constructions nouvelles et auront ainsi permis de faciliter le financement de près de 220 nouveaux logements. La plupart de ces projets bénéficieront parallèlement d'un prêt à taux favorable de la nouvelle Centrale d'émission pour la construction de logements, à laquelle participe activement l'USAL.

**Centrale d'émission pour maître d'ouvrage «d'utilité publique» (EGW / CCL)**

Cet organisme créé fin 1990 et qui n'est plus à présenter remplit parfaitement son rôle à la grande satisfaction de nos membres. Durant l'exercice écoulé, les coopératives romandes ont fait appel à 14 reprises à la Centrale dont les 4 émissions atteignent 375,1 millions, la série 4 du 31.3.93 ayant offert un taux de 5%.

**Arrêté fédéral du 19 mars 1993 (WEG - BB) (concernant l'octroi d'aides financières destinées à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction de logements)**

50 millions de francs ont été mis à la disposition de maîtres d'ouvrage «d'utilité publique» sous forme de prêts à taux d'intérêt favorable (3% pour les 5 premières années). En règle générale, les prêts correspondent aux 10% des frais d'investissements sans toutefois dépasser la limite de Fr. 700'000.- par objet.

Dans le cadre de cette action, tant la Direction centrale de l'USAL Suisse que notre Section ont incité nos membres à concrétiser des projets mis «en veilleuse» en période moins favorable. Certaines affaires ont ainsi même pu se passer de la WEG, étant au bénéfice d'aides financières cumulées telles que : Centrale d'émission, prêt USAL et prêt WEG - BB (arrêté fédéral du 19.3.93).

**REVUE HABITATION**

18 mois d'efforts furent nécessaires pour relancer la «Revue Habitation». Après un travail de longue haleine afin

de prouver la viabilité de son projet et la nécessité d'avoir une revue en Suisse romande, le groupe d'étude a mis sur pied une société de communication qui devra gérer l'image de l'habitat social en l'améliorant.

Dans un premier temps, cette **Société de Communication de l'Habitat Social**, constituée à Lausanne le 17 mai 1993, a pour rôle de relancer la Revue Habitation dont le n° 1 a été publié début juin et le n° 2 en septembre.

Précisons que quelque 270 parts sociales ont été souscrites. L'USAL en a souscrit 20 dont 5 ont déjà été libérées. Il convient de relever que cette nouvelle Société de Communication est particulièrement intéressante, car elle réunit des personnes et des organisations favorables à la cause et au développement de l'habitat social, dans le sens large du terme. Nous sommes très heureux de constater l'engagement des membres du Conseil d'administration qui croient non seulement à l'habitat social mais aussi à la communication. Ce dernier est présidé par Mme Christiane Layaz-Rochat, présidente de l'USAL entourée de Messieurs Curchod, Gay, Gianora, Liniger et Vouga de l'USAL et composé aussi de personnalités provenant de l'EPFL, d'architectes de la FAS romande et genevoise, de représentants des associations patronales et syndicales et de l'ASLOCA/VD. Sachez aussi que des contacts sont en cours avec des établissements de crédit et d'autres membres collectifs ou individuels pour enrichir ledit Conseil d'administration.

**COMPTES 1992**

Enfin, les comptes de l'exercice écoulé bouclent avec un modeste excédent des recettes de Fr. 275.55 et le capital de Fr. 22'898.37 reste inchangé.

*Christiane Layaz-Rochat  
Présidente de la Section romande  
de l'USAL*

*Nouvelle adresse,  
nouveau nom :*

**ASSOCIATION SUISSE  
POUR L'HABITAT**  
*Organisation faitière des sociétés  
coopératives d'habitation  
et de construction de logements  
d'utilité publique*  
**Av. du Grey 7,  
case postale 227,  
1000 Lausanne 22**

